



Hasnerstrasse 34 | 4020 Linz

DEIN
Wohlfühl(t)raum
LINZ

Dein neues Zuhause

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Tiefgaragenplatz

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich im 4. Stock eines gepflegten Wohnhauses in der Hasnerstraße 34 in Linz. Durch die **Zusammenlegung** zweier Wohneinheiten entstand eine großzügige Wohnfläche von ca. 102 m², ergänzt durch eine Loggia mit ca. 5,10 m², ein Kellerabteil und einen eigenen **Tiefgaragenplatz** (Nr. 28).

Dank der **zentralen und dennoch ruhigen Lage** eignet sich die Wohnung ideal für Familien, Stadtliebhaber oder Anleger. Die Wohnung ist **sofort verfügbar**.



DEIN
Wohlfühl(t)raum
LINZ

Highlights

- ▣ Großzügige 4-Zimmer-Wohnung
- ▣ Zusammenlegung von zwei Wohneinheiten (Einheit IV/4 und IV/5)
- ▣ Große Loggia
- ▣ Ruhige Wohnlage mit sehr guter Anbindung
- ▣ Fernwärme
- ▣ Tiefgaragenstellplatz inklusive
- ▣ Kellerabteil
- ▣ Sofort verfügbar



DEIN
Wohlfühl(t)raum
LINZ

Daten

Wohnfläche: ca 102m²

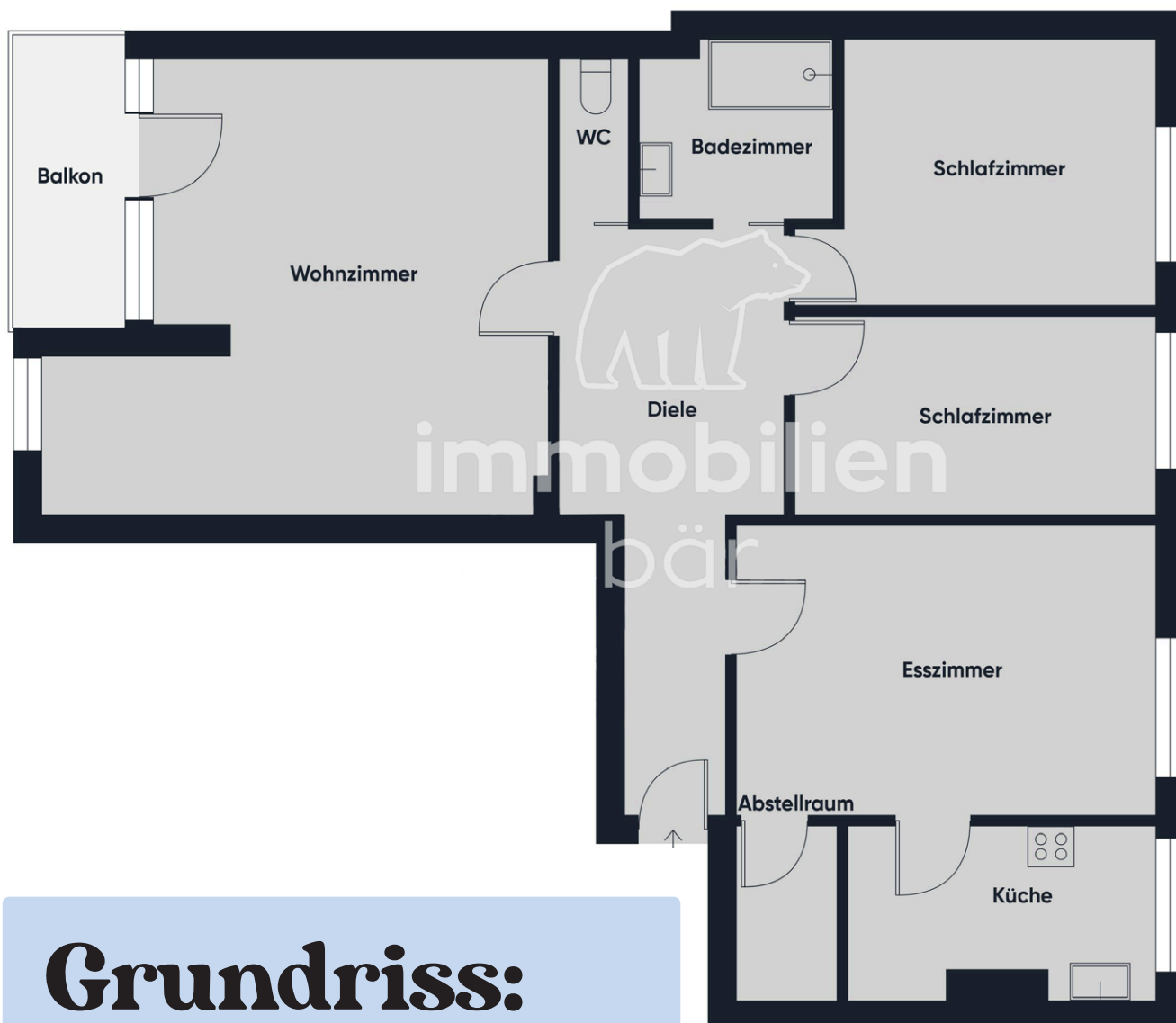
Loggia: 5,10m²

Baujahr: 1974

Sonstige Besonderheiten:

1 TG Stellplatz Nr. 28, Kellerabteil, Fernwärme,
Zusammenlegung von 2 Wohneinheiten





Grundriss:

Wohnzimmer	29,50 m ²
WC	1,70 m ²
Badezimmer	4,90 m ²
Schlafzimmer	13,00 m ²
Schlafzimmer	10,50 m ²
Esszimmer	18,00 m ²
Abstellraum	2,66 m ²
Küche	8,20 m ²
Diele	13,90 m ²
Gesamt	102,36 m²

Balkon

5,10 m²



Stadt Linz

Leben in der Landeshauptstadt Oberösterreichs:

Linz zählt mit über 210.000 Einwohnern zu den größten Städten Österreichs und ist ein bedeutendes Zentrum für Wirtschaft, Bildung, Kultur und Technologie. Die Stadt bietet:

Eine vielfältige Kulturszene mit Theatern,
Museen und Musikveranstaltungen

Eine ausgezeichnete Infrastruktur
mit öffentlichem Verkehr, Schulen, Unis & Fachhochschulen

Hohe Lebensqualität
durch zahlreiche Naherholungsräume

Zahlreiche Arbeitgeber aus Industrie,
Handel und Dienstleistung

Beste Voraussetzungen für
urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität



Lage und Infrastruktur:

Die Hasnerstraße zählt zu den beliebten Wohngegenden im Linzer Stadtgebiet, da sie urbanes Wohnen mit angenehmer Ruhe verbindet. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Schulen und Kindergärten – Nahversorger sind fußläufig erreichbar.

Die Linzer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof sind schnell erreichbar, auch die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Straßenbahn) sind nur wenige Gehminuten entfernt. Grünflächen in der Umgebung, wie der Wasserwald oder die Freizeiteinrichtungen entlang der Donau oder das Hummelhofbad bieten zusätzliche Lebensqualität.

Kindergarten:	500m – 6 min	
Apotheke:	700m – 3 min	
Arzt:	650m – 3 min	
Bahnhof:	2,1 km – 7 min	
Volksschule:	450m – 6 min	
Friseur:	650m – 3 min	
Nahversorger:	20m – 1 min	
Gastronomie:	130m – 1 min	



Kaufpreis

WOHNUNG:
EUR 299.000,-
exkl. Tiefgaragenplatz

GARAGE:
EUR 20.000,-
(Tiefgaragenplatz ist verbindlich zu erwerben)

GESAMTPREIS:
EUR 319.000,-

BETRIEBSKOSTEN: € 300,- brutto
Rücklagen € 89,10
Rücklagenstand per 30.06.25: € 19.294,80

ENERGIEAUSWEIS:
HWB_{Ref,SK} 129 kWh/m² Energieklasse: D
f_{GEE,SK} 1,99 Energieklasse: D
Gültig bis 26.01.2030

GRUNDBUCH:
Grundbuch KG 45210 Waldegg
EZ 2806
GST-Nr.164/8

PROVISIONSHINWEIS
Im Falle einer erfolgreichen Vermittlung sind 3% Vermittlungsprovision vom Brutto-Kaufpreis zzgl. 20% USt. zu leisten.



DEIN Wohlfühl(t)raum
LINZ







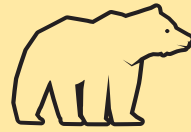
DEIN
Wohlfühl(t)raum
LINZ



KONTAKT



Jetzt gleich
Beratungsgespräch
vereinbaren!



immobilien
bär

Michaela Hochreiter

M +43 664 52 35 769

E michaela.hochreiter@immobaer.at

Bürozeiten:

Mo. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr

Linzer Straße 26

A-4701 Bad Schallerbach

www.immobaer.at

Fb.: 529175z | UID Nr.: ATU75346001 | St. Nr. 54 362/5479

WICHTIGE INFORMATIONEN:

Dieses Exposé wurde entsprechend den Angaben und Vorgaben des Eigentümers erstellt, wonach wir für die Richtigkeit dieser Angaben keine Haftung übernehmen. Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Gemäß §5 Absatz 2 Maklergesetz weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Bilder enthalten Sonderausstattungen und dienen nur als Illustration. Die tatsächliche Ausführung kann von den vorliegenden Bildillustrationen abweichen. Pläne: Unverbindliche Plankopien, Änderungen infolge Behördenauflagen, haustechn. & konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Größenangaben sind ca. Angaben und können sich aufgrund von Detailplanungen ändern. Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet- nicht maßstabsgetreu. Statische & bauphysikalische Details sind nicht Planinhalt. Die Einrichtungsgegenstände sind symbolisch dargestellt und im Kaufpreis nicht inkludiert.